

DU 22 MAI 1940

EXPROPRIATION DANS LA COMMUNE DE STE-LIVRADE
DE PROPRIETES NECESSAIRES A DES TRAVAUX MILITAIRES
(APPLICATION DU DECRET DU 30 OCTOBRE 1935)

RAPPORT D'EXPERTISE

-:-:-

Nous soussigné POUSSOU Joseph, propriétaire, Chevalier du Mérite Agricole, demeurant à VILLENEUVE S/LOT, Rue St-Etienne n° 27, expert suppléant nommé par ordonnance rendue par Monsieur DANDINE, Juge résidant près le Tribunal Civil de VILLENEUVE, à la date du 13 Janvier 1940 dans l'instance pendante entre :

L'Autorité Militaire, d'une part,
Divers propriétaires, fermiers ou métayers dans la Commune de STE-LIVRADE.

L'expertise a pour objet l'évaluation de la valeur foncière locative des propriétés bâties et non bâties, expropriées en tout ou en partie, nécessaires à l'installation d'une poudrerie et des indemnités de toutes sortes qui peuvent être dues, de ce chef, à chaque intéressé.

Toutes convocations faites, le seize Janvier Mil Neuf Cent Quarante, nous nous sommes transportés sur les lieux, Commune de Ste-Livrade, pour le commencement de nos opérations.

Avant toutes opérations, nous avons prêté serment devant M. DANDINE, juge commissaire assisté de M. DELSUC, commis Greffier au Tribunal Civil de VILLENEUVE S/LOT.

Etaient présents:

- 1°) M. le Lieutenant du Génie CREYX de la Chefferie du Génie de TOULOUSE, représentant l'Autorité Militaire ;
- 2°) M. LAFON Receveur Contrôleur de l'Enregistrement et des Domaines à STE-LIVRADE, spécialement délégué à l'effet de représenter son administration.
- 3°) M. GUITOU Jean Ingénieur des Ponts et Chaussées à CASTEL-MORON, délégué par M. le PREFET de Lot-et-Garonne.-

Avant de nous transporter sur les lieux, nous entendons le Lieutenant CREYX, de la Chefferie du Génie, de TOULOUSE, représentant l'Administration de la Guerre lequel déclare :

L'expropriation touche 54 propriétaires et 22 fermiers ou métayers.

Je compte , lors de l'examen du cas de chacun d'eux, renouveler les offres que j'ai faites au cours des pourparlers engagés en vue d'arriver à des accords amiables me réservant de les appuyer soit verbalement, soit par écrit, de toutes observations utiles.

Pour l'instant, je m'en tiendrai aux quelques considérations d'ordre général ci-après:

1.- L'art. 41 du décret du 8 Août 1935 impose à la Commission arbitrale d'évaluation, l'obligation de tenir compte de la valeur résultant des déclarations faites par les contribuables ou des évaluations administratives rendues définitives en vertu des lois fiscales.

Les recherches effectuées à cet égard par l'administration des Domaines ont établi que certaines des propriétés ont fait l'objet depuis 1934 de ventes amiables sur la base d'une valeur vénale variant entre 3.500 et 13.000 FRS l'hectare, bâtiments compris.

Ces ventes sont les suivantes :

"LARROQUE" -	Acquisition du 15 Mai 1934 : 9 ha50 pour 115.000 FRS soit 12.000 FRS l'ha
" REGER "	Acquisition du 15 Octobre 1934 : 14 ha pour 50.000 FRS, soit 3.500 FRS l'hectare
"MARTINET "	Acquisition du 1er Décembre 1934 : 19 ha pour 100.000 FRS, soit 5.000 FRS l'ha.
"SIMON "	Acquisition du 10 Décembre 1935 : 10 ha pour 35.000 FRS, soit 3.500 FRS l'ha.
"JALET "	Acquisition du 7 Septembre 1936 : 4 ha pour 30.000 FRS, soit 7.500 FRS l'ha.
"LARROQUE"	Acquisition du 8 Avril 1937 : 9 ha 50 pour 125.000 FRS, soit 13.000 FRS l'ha.

II - En matière d'expropriation, les dévaluations monétaires ne doivent jamais être motif à des majorations d'indemnités d'éviction.

III- Les propriétés expropriées ont été remises au service des Poudres vides de tout mobilier, cheptel vif ou mort et de toute récolte pendante.

IV - La superficie moyenne des exploitations est de 10 à 15 ha. La culture y est mixte, c'est-à-dire mi-agricole, mi-maraîchère. Mais si la vente des fruits et des légumes principalement des pêches, prunes, petits pois, et haricots verts y est très rémunératrice pour l'exploitant, par contre, le revenu est très faible pour les propriétaires non exploitants et ne dépasse pas 3 %.

C'est en tenant compte de ces divers éléments généraux d'appréciation ainsi que de l'importance et de l'état d'entretien des bâtiments, de la nature des terres, de l'aménagement des cultures et de toutes autres circonstances spéciales à chaque exploitation, qu'on été arrêtées les diverses estimations ayant servi de bases aux propositions que l'Administration a soumises aux intéressés.

.....

SITUATION DES TERRAINS EXPROPRIÉS

- - - - -

Les propriétés rurales et les parcelles comprises dans l'emprise, d'une superficie totale de 406 ha 60 ares 89 cent, sont situées sur la Commune de Ste-LIVRADE, dans la fertile plaine du "LOT" dans la boucle formée par cette rivière entre CASSENEUIL et STE-LIVRADE et limitée à l'opposé par la route reliant ces deux localités.

Les renseignements cadastraux et les plans parcellaires sont détaillés dans les états dressés par les services du Génie et ceux de l'Administration des Domaines, nous ne les reproduisons pas, nous nous bornerons à les résumer lors de l'évaluation de chaque propriété ou parcelle expropriée.

Rapport entre les prix demandés et ceux offerts :

A première vue, aucune comparaison possible entre les prix demandés par les intéressés et ceux offerts par l'Administration des Domaines.

Les premières comprennent la valeur totale d'expropriation toutes indemnités comprises, tandis que l'Administration évalue la valeur vénale augmentée des indemnités diverses accordées par le décret du 30 Octobre 1935.

Les diverses évaluations de la valeur vénale des terrains expropriés, faites par les domaines sont de :

7.000 à 102000 FRS l'hectare pour terres de cultures, prés ou vignes, sans bâtiments.

9.000 à 15.000 - l'hectare pour les propriétés de toutes cultures, bâtiments compris, dont l'emprise est totale.

Ces prix ont été portés jusqu'à 20 et 25.000 FRS à l'hectare pour des propriétés d'une tenue exceptionnelle.

Toutes indemnités comprises, les prix ressortent à :

10.000 à 14.000 FRS l'hectare pour les terres sans bâtiments.

12.000 à 22.000 - l'hectare pour les propriétés à emprise totale, bâtiment compris et par exception jusqu'à 37.000 FRS l'hectare.

Les demandes des propriétaires expropriés varient entre 20.000 FRS et 50.000 FRS, l'hectare toutes indemnités comprises.

Dans son dire, le représentant du Génie, fait état des prix pratiqués dans la région depuis 1934, pour des propriétés analogues à celles expropriées et qui seraient de l'ordre de 3.500 FRS à 13.000 FRS l'hectare pour la dernière transaction en date du 8 Avril 1937.

A ce sujet, nous remarquons que dans les offres aux expropriés, l'Administration des Domaines n'a pas rigoureusement tenu compte de ces évaluations. Et si malgré cela, nous admettons que les offres de l'Administration sont insuffisantes, il est aussi indiscutable que certaines demandes des intéressés sont exagérées.

Entre ces deux limites, nous allons évaluer la valeur vénale des propriétés et parcelles expropriées et déterminer les indemnités équitables à accorder à chaque ayant droit sur les bases énoncées ci-après:

1°- "TERRES LABOURABLES"

La valeur vénale des terrains de cultures diverses sans bâtiments doit être évaluée en tenant compte de la situation, de la fertilité, de l'état de culture des dits terrains et de leur rendement. Tenant compte de tous ces éléments, la valeur vénale des terrains compris dans l'emprise doit être évaluée entre 9.000 FRS et 13.000 FRS l'hectare.

2°- "PRAIRIE" :

Nous ne nous occuperons que des prairies naturelles. Leur valeur peut être considérée au point de vue du capital investi ou de leur rendement. Les deux modes conduisent au même résultat. Nous allons évaluer en prenant pour base le capital investi :

Valeur moyenne du terrain : 11.000 FRS - Frais de premier établissement, défonçage du sol, achat des graines et main d'oeuvre etc.. 3.500 FRS - Manque à gagner pendant 4 ans, la prairie naturelle ne donnant un véritable rendement qu'à la 4^o année, et intérêts du capital investi pendant ce temps: 4.000 FRS - Ce qui nous donne un total de 18.500 FRS l'hectare.

3°- "VIGNES" -

Pour les vignes, même mode d'évaluation que pour les prairies : Capital investi ou rendement. Nous prendrons le capital investi.

Nous évaluerons la valeur propre du terrain à 11.000 FRS.

Les frais de préparation du terrain, achat de plants (4.000 pieds à l'hectare), piquets, fil de fer, main d'oeuvre etc peuvent être chiffrés à un minimum de 10.000 FRS.

Pendant 4 ans la vigne ne produit pas. Il y a donc lieu de majorer les frais déjà énumérés, du manque à gagner pendant ces quatre années. Les soins à apporter annuellement à ces jeunes plantations et le manque à gagner peuvent être évalués au minimum à 2.000 FRS par an. Soit pour les 4 ans.... 8.000 FRS.

Le prix de revient d'un hectare de vigne en rapport serait de l'ordre de 29.000 FRS, qui au bout de quelques années soit supporter un amortissement. Suivant l'âge et l'état d'entretien nous évaluerons les surfaces complantées en vignes de 21.000 FRS à 26.000 FRS l'hectare.

4° - "VERGERS" :

Dans toutes les fermes comprises dans l'emprise de la Poudrerie, il existe des plantations d'arbres fruitiers disséminés sur toute l'étendue de la propriété. Un seul verger proprement dit est à considérer. Nous en parlerons au moment de l'examen de la propriété où il existe.

Pour les propriétés rurales à emprise totale, aux éléments d'appréciation tels que nous les avons décrits ci-dessus, il y aura lieu pour chacune d'elles, de tenir compte de la plus value donnée par les bâtiments d'habitation et d'exploitation, en consi
dération de leur importance, de leur construction et de l'état d'entretien. On ne peut estimer séparément les deux éléments qui composent ces propriétés: la terre et les bâtiments.

La propriété rurale forme en tout, un ensemble qui est l'exploitation agricole et leur estimation doit être globale. Pour les emprises de bâtiments seuls avec faible parcelle; de terrain et délaissement de la quasi totalité des terres, s'il en existe, nous procéderons à l'estimation par division; la terre d'une part et les bâtiments d'autre part, car dans le cas cité le propriétaire se trouverait dans l'obligation de reconstruire afin de revaloriser les terrains délaissés.

Quant aux petites parcelles expropriées, nous examinerons en détail chaque cas particulier, en tenant compte des bases d'appréciation énumérées ci-dessus, de leur situation au regard des propriétaires pouvant désirer les acquérir et pour certains, de la dépréciation des parcelles restantes, dépréciation qui peut donner lieu à indemnité.

"INDEMNITES" :

En principe, l'exproprié doit être mis dans une situation équivalente à celle qu'il avait au moment de l'expropriation. En sus de la valeur vénale de ses immeubles il doit lui être accordé:

1°) "INDEMNITE DE REMPLOI"

Les frais légaux d'achat d'un immeuble sont actuellement de 22 %. C'est donc sur ce chiffre que nous les calculerons.

2°- "EVICTION" :

Sous ce titre nous y comprendrons l'indemnité d'éviction proprement dite et celles dues pour tous autres dommages.

La dépossession d'un bien quelconque entraîne l'allocation d'une indemnité. Nous avons remarqué que l'Administration a admis un taux d'éviction unique de 30 % pour tous les expropriés. Tel n'est pas notre avis. Dans cette estimation, il doit être tenu compte du préjudice moral occasionné à chaque exproprié.

Nous estimons donc que le taux de l'indemnité ne peut être le même pour le possesseur d'un bien depuis des siècles et pour celui qui n'est installé que depuis quelques années; il en est de même pour celui qui exploite lui-même depuis plusieurs générations et celui qui n'habitant pas sur les lieux fait exploiter par des fermiers ou des métayers.

3°- "AUTRES INDEMNITES" :

A l'indemnité d'éviction proprement dite, doivent s'ajouter les dommages subis pour frais de déménagement et le manque à gagner pendant au moins un an.

En effet, les expropriés ont été dépossédés au mois d'Octobre Novembre 1939. Ils n'ont pu trouver immédiatement la propriété de remplacement. Certains n'auraient peut être pu le faire par manque de capitaux. C'est donc pour eux une année de perdue et un manque à gagner certain dont il est juste de leur accorder réparation.

Nous estimons, compte tenu des cas d'espèce, que l'indemnité d'éviction, englobant celles dues pour tous autres dommages doit être équitablement fixée entre 15 et 30 % de la valeur vénale et pourrait même ~~être~~ dans certains cas atteindre 35 %.

INDEMNITES AUX FERMIERS ET METAYERS:

Le principe de cette indemnité est indiscutable. Le trouble dans la jouissance de la chose louée ou plutôt l'éviction de la chose louée donne lieu à indemnité, pour dépossession des locaux loués, pour frais de déménagements, privation de récoltes pendant un an, manque à gagner pendant les années suivantes pour les baux à longue durée et dommages divers à étudier, dans chaque cas à examiner. A défaut de bail écrit, nous nous baserons sur les usages locaux.

Les considérations générales ci-dessus étant admises, nous examinerons individuellement le cas de chaque ayant droit.

Pour chacun nous indiquerons :

"La surface totale cadastrée de la ferme;

"La surface totale ou parcellaire de l'emprise;

"Les diverses sultures pratiquées sur ces terrains;

"L'état de ces cultures et la tenue générale de la ferme;

"La nomenclature des divers bâtiments d'habitation et d'exploitation;

" Leur mode de construction, leur état de vétusté, leur état d'entretien.

Ces indications nous permettront de déterminer la valeur vénale de chaque propriété ou parcelle et l'indemnité globale à allouer à chaque exproprié.

Pour mémoire, nous indiquerons que l'indemnité de déménagement sera comprise dans le montant global de l'indemnité d'éviction et sera calculée sur la base de cinq pour cent de la valeur vénale avec maximum de quarante mille francs..

En ce qui concerne les métayers, l'indemnité de déménagement est incorporée à l'indemnité d'éviction pour un quart.

Signé : POUSSOU